

IMU E TRIBUTI LOCALI

Immobili strumentali: ipocatastali proporzionali anche nel 2014

di Antonella Castrignanò, Fabio Garrini

A partire dal **1° gennaio 2014** entrano in vigore le nuove misure (e le nuove regole) riguardanti il pagamento delle **imposte di registro ed ipocatastali per il trasferimento di immobili**: si tratta di disposizioni introdotte dal **D.Lgs. 23/2011** con effetto differito, disposizioni che sono state più recentemente **modificate dal D.L. 104/2013** in relazione alle imposte dovute in misura fissa. In questa sede ci si pone l'obiettivo di focalizzare l'attenzione sull'applicazione delle imposte ai **trasferimenti dei fabbricati strumentali** visto che sull'argomento si sono talvolta sentite posizioni che possono risultare fuorvianti.

Le nuove regole

Rinviando a due interventi già pubblicati sulle pagine di Euroconference NEWS ("[Trasferimenti di abitazioni più convenienti dal 1° gennaio 2014](#)" e "[Acquisto prima casa: cosa cambia dal 2014](#)") incentrati prevalentemente sulla tassazione per le abitazioni, in questa sede ci interroghiamo su come si debba trattare il **trasferimento di un fabbricato strumentale**.

Se il fabbricato considerato:

- viene ceduto da un soggetto diverso da impresa o professionista (il "privato", non titolare di partita IVA) e quindi manca il requisito soggettivo,
- oppure si tratta di un'impresa o un professionista che destina a finalità estranea (ovvero una società che assegna ai soci) un fabbricato sul quale non è stata operata la detrazione (ad esempio perché il bene proviene da un privato) e quindi difetta il requisito oggettivo ai sensi dell'art. 2 comma 2 n. 5 e 6 D.P.R. 633/1972, così come chiarito dalla circolare n. 40/E/2002

allora l'operazione risulta essere fuori campo IVA e pertanto al trasferimento si applica l'**imposta di registro** (che dal 2014 passa dal 7% al **9%**), mentre le **ipocatastali**, da proporzionali (2% + 1%), diventano **fisse a 50 euro cadauna**.

Cosa accade se invece la cessione avviene **nel campo di applicazione dell'IVA** (ad esempio impresa che cede un fabbricato con IVA detratta)?

In tale situazione l'**imposta di registro** deve considerarsi sempre fissa (passando da 168 euro a **200 euro** ai sensi dell'art. 26 del D.L. 104/2013); sul punto va rammentato che l'imposta di

registro si applica in misura **fissa sia quando l'operazione è imponibile, che nel caso in cui sia esente** (si ricordi che l'operazione esente è operazione rilevante ai fini IVA).

Sotto questo profilo si era espressa chiaramente la [circolare n. 27/E/2006](#): *“Per le cessioni degli immobili in argomento [fabbricati strumentali, n.d.a.], l'imposta di registro è applicabile in modo uniforme, nella misura fissa di euro 168 [dal 2014 € 200 n.d.a.], sia per le cessioni assoggettate ad IVA che per quelle esenti dall'imposta. In attuazione del principio di alternatività IVA/Registro, previsto dall'art. 40 del dpr 131 del 1986, considerato che in entrambe le ipotesi si tratta di operazioni che rientrano nell'ambito applicativo dell'IVA.”* Davvero nessun dubbio, quindi, in relazione all'applicazione dell'**imposta di registro** e il cambiamento dal 2014 riguarda solo la misura del prelievo (**da € 168 ad € 200**).

Come devono invece essere applicate le **imposte ipocatastali**?

Il prelievo oggi applicabile è proporzionale e dal 2006 è stato innalzato complessivamente dal 3% al 4% (3% + 1%): l'art. 10 del D.Lgs. 347/1990 (così come modificato dall'art. 35 comma 10-bis del D.L. 223/2006) prevede per le cessioni di immobili strumentali, anche se assoggettate all'imposta sul valore aggiunto, l'applicazione dell'imposta ipotecaria proporzionale e, l'art. 1 comma 1-bis dell'allegata tariffa (anche questa modificata nel 2006) prevede la misura del 3% per le cessioni di cui all'art. 10 comma 8-ter DPR 633/72. L'imposta catastale è dovuta nella misura dell'1%, appunto per un ammontare **complessivo del 4%**.

Viene da chiedersi come sei dovrebbero applicare le ipocatastali su tali cessioni dal prossimo 1 gennaio.

Sul punto si deve osservare come l'**art. 26 comma 2 del D.L. 104/2013** afferma come *“L'importo di ciascuna delle imposte di registro, ipotecaria e catastale stabilito in misura fissa di euro 168 da disposizioni vigenti anteriormente al 1° gennaio 2014 è elevato ad euro 200.”* Questo significa che le **ipocatastali** verranno fissate alla misura di € 200 solo quando prima della modifica queste erano fissate all'importo di € 168: non si tratta certo del nostro caso, visto che queste **erano proporzionali (e quindi rimarranno tali)**.

Tale disposizione, come in precedenza affermato, nel nostro caso riguarda quindi solo l'**imposta di registro**, che invece sino al 31.12 è fissata ad € 168 (e quindi dal 2014 passerà ad € 200).

Pertanto, facendo ordine, l'impresa/professionista che cede un fabbricato beneficiando dell'esenzione concessa dall'art. 10 punto 8-ter del D.P.R. 633/1972 (opportunità applicabile anche nel caso di assegnazione ai soci), si trova nella seguente situazione:

	Sino al 31.12.2013		Dal 1.1.2014
Imposta di	€ 168	->	€ 200

registro

ipocatastali

4%

->

4%

(3% + 1%)

(3% + 1%)

Occorre quindi concludere che dal 1 gennaio 2014 **cambierà ben poco** (perlomeno su questo punto).